LE POINT EN RECHERCHE

Février 2008 Série socio-économique 08-003

Effets du vieillissement de la population canadienne sur le logement et les collectivités

INTRODUCTION

La structure par âge de la population canadienne connaîtra d'importants bouleversements au cours des 25 prochaines années. Ces changements transformeront nos collectivités et auront de profondes répercussions sur le logement.

Le vieillissement de la population survient dans une société qui est redéfinie par un ensemble de tendances démographiques et socio-économiques marquantes. Ces tendances touchent notamment la taille et la structure des familles, le nombre croissant d'immigrants ayant des traditions familiales très différentes de celles des générations précédentes, l'augmentation de la proportion de personnes vivant seules et une nouvelle dynamique de ville où l'étalement urbain devient une préoccupation grandissante en matière de viabilité des collectivités.

Parmi les autres tendances importantes, on note l'intention qu'ont beaucoup de travailleurs d'aujourd'hui approchant de l'âge de la retraite de continuer à travailler au-delà de l'âge traditionnel de la retraite, la présence croissante des femmes sur le marché du travail et la tendance qu'ont les jeunes adultes à vivre plus longtemps chez leurs parents.

Le vieillissement de la population modifiera le modèle des besoins et des préférences de logement, changera la nature de la demande de services, influera sur les besoins de transport, mettra l'accent sur la nécessité de créer des collectivités plus sensibles aux besoins des personnes handicapées et modifiera les pratiques actuelles d'aménagement des quartiers et de planification des collectivités.

Le désir accru qu'ont les aînés[1] de « vieillir chez eux » (c'est-à-dire de vivre le plus longtemps possible dans leur maison et dans la collectivité qui leur est familière, même si leur santé se détériore) aura de profondes répercussions sur les politiques en matière de logement et de collectivités. Il créera un besoin d'adaptations domiciliaires et d'autres formes de soutien, d'options de logement novatrices et de révision de l'aménagement et du zonage.

Les aînés eux-mêmes devront faire entendre leur voix et mettre à profit leur temps et leurs compétences afin de redéfinir l'aménagement et mettre en œuvre des solutions.

- Les résultats de la recherche indiquent que les collectivités doivent réfléchir davantage aux répercussions qu'une société vieillissante peut exercer sur l'habitation et la façon dont les collectivités composent avec la situation.
- Le vieillissement de la population influera grandement sur la forme et la fonction des collectivités, tout particulièrement au niveau de la banlieue.
- Les collectivités devront réagir à cette influence en adoptant des techniques d'urbanisme équilibrées qui respectent les besoins et réalisent des bénéfices potentiels en matière de population vieillissante.
- On doit percevoir le rôle de catalyseur de la population vieillissante comme un élément positif en matière de développement et de renouvellement des collectivités.
- Un continuum exhaustif en matière d'habitation et de choix de services à l'intention des personnes âgées est nécessaire. La plupart de celles-ci préfèrent vieillir chez elles.
- Les personnes âgées doivent elles-mêmes s'investir pleinement dans ce processus de transformation.

[1] Aux fins du présent *Point en recherche*, les « aînés » sont généralement définis comme des personnes âgées de 65 ans et plus.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Ce travail de planification autour du vieillissement de la population ne doit cependant pas nous faire perdre de vue le fait que les tendances sociales et démographiques continueront d'évoluer. S'il constitue l'un de nos plus grands défis actuellement et pour les prochaines années, le vieillissement de la population pourrait éventuellement être supplanté par une autre tendance démographique. Il importe donc de s'assurer que les choix que nous faisons aujourd'hui tiennent compte des besoins de tous les secteurs de la société, qu'ils visent le mieux-être de tous, qu'ils sont viables pour tous les membres de la société et qu'ils répondront donc aux besoins des générations futures.

Malgré l'attention qu'il suscite dans les médias et les recherches, il semble que peu de collectivités se préparent au vieillissement de la population en prenant des mesures pour l'aborder d'une manière qui enrichisse notre vie.

Le présent *Point en recherche* rassemble les connaissances acquises sur le vieillissement de la population canadienne, examine les répercussions possibles sur les collectivités canadiennes et le logement, propose des solutions possibles et cible les domaines qui nécessitent davantage de travail. Il s'appuie sur une série de travaux de recherche et de sources de données.

CONSTATATIONS

Évolution de la structure par âge de la population

D'ici 2036, les aînés représenteront près d'un quart de la population canadienne, comparativement à un peu plus d'un huitième en 2006[2].

Le vieillissement de la population est une tendance à long terme. Dans les années 1930, seulement un Canadien sur 20 était un aîné. Aujourd'hui, les baby-boomers, nés entre 1946 et 1964, atteignent le troisième âge.

La croissance de la population d'aînés plus âgés sera donc encore plus rapide, alors que le nombre d'aînés âgés de 80 ans ou plus augmentera de 112 % entre 2006 et 2031. L'espérance de vie des femmes dépasse celle des hommes, ce qui veut dire qu'elles sont beaucoup plus nombreuses parmi les aînés plus âgés. Bien que l'espérance de vie des hommes augmente plus vite que celle des femmes et que l'écart entre les sexes s'amenuise, on prévoit qu'il y aura encore en 2031 près de 50 % plus de femmes que d'hommes de 80 ans et plus, et plus de deux fois plus de femmes que d'hommes de 90 ans et plus.

Le vieillissement de la population touche également la population autochtone, qui représente le segment de la population canadienne qui connaît la croissance la plus rapide. On prévoit que le pourcentage de la population autochtone âgée de 65 ans et plus atteindra 10,2 % d'ici 2026 en comparaison avec 4,1 % en 2001.[3]

OÙ ET COMMENT LES AÎNÉS VEULENT-ILS VIVRE?

La plupart des aînés préfèrent vieillir chez eux

La plupart des aînés souhaitent vieillir chez eux, dans le milieu qui leur est familier, aussi longtemps que leur santé le leur permet. Dans un récent sondage, au moins 85 % des répondants de plus de 55 ans ont répondu avoir l'intention de vivre dans leur maison actuelle le plus longtemps possible, même si leur état de santé change. Cette préférence (qui semble en progression chez les aînés de tout âge) entraînera une augmentation de la demande d'adaptations de la part des aînés désireux de vieillir à domicile. Cette tendance fera également grossir la demande à l'égard des services d'entretien et de soutien à domicile, y compris les soins personnels prodigués par la famille, les amis et les voisins, en plus d'amplifier la dépendance envers les prestataires de services publics et privés.

Les coûts élevés de réparation et d'entretien peuvent s'avérer un lourd fardeau pour les propriétaires-occupants âgés à faible revenu. Cela peut poser problème particulièrement dans les régions à l'extérieur des centres urbains[4], où les taux de propriété des ménages d'aînés sont élevés (82 % comparativement à 68 % dans les centres urbains) et où le parc général de logements est beaucoup plus vieux (34 % des logements construits avant 1961) que dans les centres urbains (29 % des logements construits avant 1961).[5]

Vieillir chez soi avec un revenu insuffisant, que ce soit en zone rurale ou urbaine, peut entraîner une détérioration générale des quartiers en raison de la négligence des propriétaires à réparer et à entretenir les logements.

---

2 Alain Bélanger, Laurent Martel et Éric Caron-Malenfant, *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires 2005–2031*, nº de catalogue 91-520-XIF (Ottawa : Statistique Canada, 2005).

3 Source : Projections selon les données de recensement de 2001 (Clatworthy, à venir).

4 Les centres urbains comprennent les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR).

5 Source : *Recensement du Canada 2001*.

Préférences des personnes qui déménagent : des maisons mieux conçues et sans escaliers, des copropriétés et des logements locatifs

Compte tenu des différents besoins et préférences de la population vieillissante, il faudra offrir un continuum complet de choix de logement – choix d'emplacement, de forme de logement, de type d'occupation, de conditions de logement et de gamme de services – qui permettront aux aînés de continuer à vivre de façon indépendante et de prendre part aux activités dans la collectivité aussi longtemps qu'ils le pourront. L'industrie du logement privé devra se préparer à relever ce défi.

Certains aînés seront toutefois contraints de déménager, alors que d'autres feront ce choix parce que leurs besoins ou leur mode de vie auront évolué.

Les aînés qui déménagent sont deux fois plus susceptibles de choisir un appartement que ceux âgés de 30 à 64 ans. La demande de copropriétés et de maisons pouvant être facilement adaptées de façon à répondre à des besoins en évolution devrait augmenter à mesure que les aînés cherchent un mode de vie doté de plus de services de soutien, sans entretien et avec de faibles coûts d'exploitation.

De la même façon, la difficulté croissante qu'ont les aînés à monter des escaliers à mesure qu'ils avancent en âge sera un facteur déterminant dans leur choix de type de logement. Les aînés sont beaucoup plus portés que les jeunes Canadiens à choisir un logement d'un seul étage. Ce fait pourrait entraîner un accroissement de la demande de maisons de plain-pied (par exemple, les bungalows).

Les collectivités devront augmenter l'offre d'unités locatives, puisque deux fois plus d'aînés délaissent la propriété au profit de la location que l'inverse. De nouvelles formes d'occupation, comme la location viagère[6], et de logement, comme les habitations communautaires[7], pourraient devenir de plus en plus attrayantes pour les aînés à la recherche de sécurité d'occupation ou de différentes possibilités en matière de conditions de vie.

Zones rurales, petits centres ou zones urbaines?

Une majorité des Canadiens, quatre personnes sur cinq, vivaient en zone urbaine en 2006. En 2001, les deux tiers des personnes âgées avaient choisi de vivre dans les régions métropolitaines de recensement[8], en hausse par rapport à 54 % en 1981.

La proportion d'aînés dans les petits centres urbains et les zones rurales était plus élevée (15,5 %) que dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) (13,3 %), principalement en raison de la migration des jeunes vers les RMR. Le vieillissement de la population augmentera encore la proportion d'aînés dans de nombreux petits centres et collectivités rurales, ce qui pourrait accélérer l'exode des jeunes de ces collectivités de plus en plus axées sur les besoins des aînés. Les collectivités pourraient alors craindre pour l'équilibre de leur population, leur croissance économique et leur vitalité.

Tous les petits centres et les collectivités rurales ne se ressemblent pas. Les petits centres et les collectivités rurales qui jouissent d'une économie solide et d'une bonne croissance de l'emploi ne seront pas aussi durement touchées par le vieillissement de la population parce que l'afflux de chercheurs d'emploi maintiendra la proportion d'aînés à un faible niveau. En outre, la migration des aînés pourrait être faible en raison du prix plus élevé des maisons et des loyers dans ces collectivités. À l'autre extrême, dans les collectivités en déclin, les aînés pourraient être les derniers à partir, puisque la plupart pourraient ne pas avoir besoin de chercher du travail. Le vieillissement de la population dans beaucoup de ces collectivités pourrait entraîner une concentration d'aînés à faible revenu plus âgés. Ces derniers tendront à rester jusqu'à ce qu'ils ne puissent plus vivre de façon autonome.

Pour les aînés qui déménagent, le choix entre zone urbaine et zone rurale semble dépendre de l'âge. Les aînés plus jeunes (de 65 à 74 ans), généralement en meilleure santé que les aînés plus âgés, sont plus susceptibles d'opter pour une zone rurale, y compris différentes destinations de retraite populaires. Le marché de l'habitation est souvent moins dispendieux dans les zones rurales. Le taux de criminalité y est également plus faible, et le mode de vie, plus axé sur

---

6 Voir le *Point en recherche* intitulé *Un examen des questions liées au logement en location viagère de la SCHL* www.cmhc.ca/od/?pid=65427

7 Voir *La stratégie des habitations communautaires* à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/sthaco/index.cfm

8 SCHL, *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001: numéro 4, révisé, Régions métropolitaines du Canada.* En français et en anglais, retrouvé en novembre 2007 dans www.cmhc.ca/od/?pid=63584

le plein air. À l'opposé, les aînés plus âgés (75 ans et plus) sont davantage susceptibles de rester là où ils sont ou de déménager dans une zone urbaine.

Beaucoup d'aînés plus âgés déménagent dans une zone urbaine pour se rapprocher des services de soutien dont ils ont besoin, que ce soit les magasins, les services sociaux, les soins médicaux, les services de santé et de transport et le logement en milieu de soutien. Les aînés plus âgés sont deux fois plus nombreux que les aînés plus jeunes à citer la santé comme raison du déménagement (42 % des 85 ans et plus, comparativement à 17 % des 65 à 74 ans)[9].

Le transport en commun est une préoccupation courante pour les aînés, aussi bien dans les zones rurales qu'urbaines. Les collectivités devront suppléer à l'aide que la famille et les amis apportent souvent aux personnes âgées confinées à la maison qui vivent de façon autonome.

L'écart entre les provinces de l'Atlantique et les autres provinces devrait s'élargir

Les flux de population internationaux et interprovinciaux devraient freiner le vieillissement de la population en Ontario et dans l'Ouest, par rapport aux provinces de l'Atlantique (Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse, Nouveau-Brunswick et Île-du-Prince-Édouard).

L'Alberta, qui continue de bénéficier d'un afflux de chercheurs d'emploi, devrait rester la province comptant la plus faible proportion d'aînés en 2026, le pourcentage n'ayant progressé que de neuf points entre 2005 et 2026, pour s'établir à 19 %. À l'autre extrême, Terre-Neuve-et-Labrador devrait connaître une augmentation de la proportion d'aînés de 13 à 27 % pendant la même période. En général, tant au niveau provincial que municipal, la proportion d'aînés parmi le bassin de population augmentera plus vite dans les régions où la croissance est plus faible et où les collectivités sont sans doute moins outillées pour répondre à la demande croissante de services.

S'ajuster à l'évolution des tendances sociales

L'évolution des modèles d'emploi créera une demande de différents types, formes et conditions de logement.

Dans un récent sondage mené par la SCHL, 72 % des travailleurs approchant de l'âge de la retraite ont déclaré qu'ils prévoyaient travailler après 65 ans. Ceux qui travailleront à la maison pourraient avoir besoin d'un bureau à domicile.

Le pouvoir économique croissant des femmes influera sur le marché de l'habitation au cours des prochaines années. Leur taux élevé de participation au marché du travail, le fait qu'elles occupent des emplois plus rémunérateurs et le rétrécissement de l'écart salarial entre les sexes, fera des femmes des participants de premier plan sur le marché de l'habitation. La forte proportion de femmes parmi les aînés ajoutera à l'influence des femmes sur le marché de l'habitation. Elles exigeront un plus grand choix de logement.

Les femmes sur le marché du travail qui ont des enfants ou des parents à charge, ou les deux, ont des besoins particuliers. Elles exigeront davantage de services de soutien pour leur permettre d'assumer cette double tâche, ainsi que des logements adaptables pour répondre aux besoins intergénérationnels.

La tendance qu'ont les jeunes adultes à vivre plus longtemps chez leurs parents, ou à retourner au domicile familial quelques années après en être partis, entraînera une demande de logements pouvant s'adapter à ce type d'occupation intergénérationnelle.

Vivre avec des enfants adultes

En 2001, près d'un aîné sur cinq vivait avec ses enfants ou ses petits-enfants. Les aînés de demain pourraient ne pas avoir cette option. Ils ont fait moins d'enfants, et ceux-ci sont plus susceptibles de travailler et d'avoir un conjoint qui travaille, ce qui limite leur capacité de prendre soin d'un parent vieillissant. Les divorces, le pourcentage plus élevé de ménages non traditionnels (par exemple, les familles recomposées avec des enfants d'unions antérieures) et la multiplication des ménages monoparentaux sont autant de facteurs qui font en sorte qu'il est difficile de prendre soin d'une personne âgée fragilisée.

Les aînés immigrants sont plus susceptibles que les aînés non immigrants de vivre dans des familles élargies avec des enfants adultes. Des facteurs économiques qui découlent généralement de différences culturelles peuvent également expliquer cette tendance. Les immigrants ont souvent eu moins de temps pour économiser, et leur revenu de retraite s'en trouve limité. Certains aînés immigrants peuvent également éprouver des difficultés linguistiques qui peuvent

---

[9] SCHL, *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001 : Numéro 10 - Vieillissement, mobilité résidentielle et choix de logement*, en français et en anglais, retrouvé en novembre 2007 dans www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/64993.pdf

limiter leurs options et leur accès à l'information et aux services sociaux et de soutien.

Certaines familles pourraient envisager la création d'un logement accessoire occupé par un parent, ce qui a l'avantage de préserver l'autonomie et la vie privée, tout en permettant aux gens de s'entraider et de prodiguer des soins lorsque le besoin se manifeste.

Selon un récent sondage de la SCHL, 23 % des propriétaires canadiens de 55 ans et plus souhaitent aménager un logement accessoire dans leur maison ou bâtir un pavillon-jardin sur leur propriété à l'intention d'un membre de la famille. Les résultats du sondage montrent également que 44 % de l'ensemble des Canadiens de 55 ans et plus seraient d'accord pour vivre dans un logement ou un logement accessoire.

Logements sociaux et établissements de santé

On compte actuellement quelque 630 000 logements sociaux qui reçoivent de l'aide du gouvernement fédéral. Environ un tiers de ces logements sont occupés par des aînés. On peut donc s'attendre à ce que les listes d'attente s'allongent, compte tenu des ajouts limités au parc de logements et de la nécessité de servir tous les groupes de clientèle.

Il faudra moderniser et adapter une partie du parc de logements sociaux plus vétustes, en plus d'améliorer l'accès aux services de soutien, pour rendre ces logements plus adaptés à un nombre accru d'aînés.

Environ 7 % des aînés vivent dans ce que Statistique Canada appelle des « logements collectifs », principalement des maisons de santé et des établissements de santé. La proportion d'aînés qui résident dans ces établissements augmente de façon constante avec l'âge, pour s'établir à 13 % des personnes de 75 ans et plus.

Logements-services

La progression rapide du nombre d'aînés plus âgés qui vivent seuls, qui sont fragiles ou qui ont un handicap exigera une augmentation importante du nombre et du choix de logements-services[10], pour permettre à ces aînés de demeurer dans la collectivité plutôt que d'emménager dans des établissements de soins de longue durée, comme des centres d'accueil.

LES COLLECTIVITÉS ACTUELLES POURRONT-ELLES RÉPONDRE AUX BESOINS?

Le vieillissement de la population présente à la fois des défis et des possibilités pour les collectivités, ainsi que pour les prestataires et les gestionnaires de logements.

En zone urbaine, il y aura un besoin grandissant de logements intercalaires, en location ou en copropriété, où les aînés vivent à proximité des services et des transports en commun et où l'infrastructure existante peut être utilisée plus efficacement.

La plupart des banlieues, construites pour l'automobile et caractérisées par une faible densité, une prévalence de maisons à deux étages et un accès limité aux services sociaux et de soutien et aux transports en commun, sont peu adaptées aux besoins des aînés. Toutefois, les banlieues plus anciennes pourraient offrir des perspectives et des avantages très intéressants en raison de leur situation géographique stratégique, près des centres-villes et non loin des zones commerciales et les zones d'emploi émergentes en périphérie des villes. Le vieillissement de la population sera ainsi l'occasion pour les vieilles banlieues de se revitaliser afin de répondre aux besoins des aînés.

De nombreuses stratégies peuvent être envisagées : moderniser les centres commerciaux devenus obsolètes; fournir aux jeunes de nouvelles possibilités de logement et d'emploi; convertir les écoles et les établissements récréatifs inutilisés pour répondre à la demande croissante des services à la collectivité; construire des logements intercalaires; et remettre en état et moderniser les logements existants en fonction des besoins.

Dans les villes, où l'on retrouve une proportion élevée d'immeubles sans ascenseur (en particulier ceux avec des escaliers extérieurs), la majeure partie du parc de logements ne conviendra pas aux besoins des aînés qui ont de la difficulté à gravir des escaliers.

Les collectivités rurales pourraient offrir peu d'avantages aux aînés à faible revenu, en raison du marché locatif quasi inexistant et de la prévalence de maisons plus anciennes exigeant un entretien important. De plus, les options de transport et l'accès limités aux services sociaux et de soutien dans les zones rurales pourraient réduire la capacité des aînés à effectuer leurs déplacements quotidiens et à participer pleinement à la vie de la collectivité.

---

[10] Les logements-services sont définis dans le Rapport de recherche de la SCHL intitulé *Le logement-services pour les aînés*, consulté le 18 décembre 2007 à l'adresse http://www.cmhc.ca/od/?pid=62023

En règle générale, nos collectivités ne sont pas prêtes à desservir une population qui vieillit rapidement. Beaucoup ne sont pas conçues pour les piétons, et y marcher et se faufiler dans la circulation peut même être périlleux pour les personnes à mobilité réduite. Les itinéraires et les horaires de transport sont conçus en fonction des besoins des travailleurs, ce qui peut se traduire par des heures de pointe et des destinations différentes de celles des aînés. Les quartiers ont été pensés pour des gens actifs qui travaillent la semaine, qui veulent rentrer à la maison le plus rapidement possible et qui utilisent leur véhicule pour poursuivre leurs activités et leurs intérêts personnels en dehors de la maison.

Les aînés forment un groupe diversifié ayant des besoins et des préférences tout aussi diversifiés. Il faudra leur offrir une gamme plus large d'options de logement et de conceptions novatrices. Il faudra adopter de nouvelles approches à l'égard des règlements et des codes de construction pour permettre l'essor de nouvelles formes de logement et de façons de concevoir. Une vision plus souple en matière d'aménagement urbain et de règlements de zonage sera également nécessaire.

Les appartements accessoires, les projets de location viagère, le concept Bâti-Flex^MC [11] et les collectivités de retraite planifiées ne sont que quelques-unes des options qui devraient être offertes. Il y en a d'autres. Par exemple, une forme relativement nouvelle de logement gagne en popularité à Edmonton et Toronto : l'« appartement jumelé » (*mingle apartment*). Il s'agit d'un logement comprenant deux logements de deux chambres indépendants, mais dont les occupants partagent l'entrée, la cuisine et la salle de séjour et la salle à manger combinées.

La prestation de services visant à favoriser l'autonomie des aînés constitue un domaine qui exigera une attention soutenue. Les vastes besoins des aînés dicteront une approche concertée afin de renforcer les liens et d'assurer une meilleure coordination des logements et des services de soutien, entre autres les services de santé et sociaux.

Enfin, les infrastructures, les services et les politiques devront s'adapter aux réalités ethniques et culturelles du vieillissement (notamment les familles qui prennent soins d'aînés et les aînés qui prennent soin de leurs petits-enfants).

COMMENT LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION TRANSFORMERA-T-IL LE VISAGE ET LA FONCTION DES COLLECTIVITÉS?

Équilibre politique

Le nombre croissant d'aînés modifiera probablement le climat politique aux niveaux fédéral, provincial, territorial et municipal. Les conséquences politiques du vieillissement seront d'autant plus importantes que les aînés sont nombreux à voter. Soixante-dix-sept pour cent des aînés (soit plus du double des 25 à 34 ans, à 34 %) disent avoir voté aux dernières élections fédérales, provinciales et municipales.

Le vote des aînés influencera les plateformes électorales et la prise de décisions à tous les échelons. Plus particulièrement, les aînés exerceront des pressions politiques afin que les gouvernements affectent ou réaffectent davantage de ressources pour répondre aux besoins et aux priorités des citoyens du troisième âge.

Besoins de transport

À mesure qu'ils vieillissent, certains aînés doivent renoncer à la conduite automobile. La population vieillissante exigera des solutions de rechange en matière de transport. Cela constituera un problème dans les zones rurales et les banlieues, qui ont été conçues pour l'automobile et qui offrent peu d'options de transport en commun.

La croissance de la demande de transport en commun pourrait rendre l'expansion du transport en commun plus viable grâce à l'augmentation de la clientèle potentielle. Comme les besoins de transport des aînés peuvent normalement être comblés en dehors des périodes de pointe, des ajouts au parc de véhicules pourraient s'avérer inutiles.

Étant donné que les aînés ont plus de temps libre, la durée des déplacements et le respect d'un horaire précis pourraient revêtir moins d'importance pour les trajets vers le centre-ville ou les centres commerciaux, de sorte qu'il serait possible d'offrir des options porte-à-porte avec arrêts multiples. Les véhicules pourraient également rouler et ne s'arrêter que lorsqu'un arrêt est demandé sur les voies à faible trafic, en dehors des heures de pointe. L'établissement de réseaux de transport de conception efficace incitera également les non-aînés à réduire l'utilisation de l'automobile.

---

[11] On peut trouver de l'information sur le concept Bâti-Flex^MC à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/cobatl/index.cfm

Adaptations et services aux aînés qui ont un handicap physique

Le taux d'invalidité augmente de façon constante avec l'âge et a une incidence sur le logement. Le taux est plus élevé chez les femmes que chez les hommes, atteignant 62,6 % chez les femmes dans la catégorie des 85 ans et plus[12].

Les chutes à la maison représentent 80 % des hospitalisations d'aînés. La sécurité à la maison sera une préoccupation majeure. Près d'un quart des personnes de 65 à 74 ans ont un problème de mobilité, et cette proportion double à plus de la moitié dans la catégorie des 85 ans et plus[13].

Si l'on en juge par la préférence qu'expriment un grand nombre d'aînés de vieillir chez eux, il y aura une demande accrue d'adaptations domiciliaires, parfois mineures, comme l'ajout de barres d'appui et de mains courantes, parfois plus importantes, comme l'installation de monte-escaliers, de rampes d'accès pour fauteuils roulants et de douches de plain-pied, ou encore l'ajout d'une chambre au rez-de-chaussée d'une maison à deux étages.

Aide aux aînés qui ont un handicap mental

Le nombre d'aînés atteints de démence devrait atteindre 778 000 d'ici 2031, comparativement à 364 000 en 2001 en raison du nombre croissant de personnes plus âgées. Dans la catégorie des 85 ans et plus, 35 % des aînés sont atteints de cette maladie. Près de la moitié de toutes les personnes atteintes de démence vivent dans leur maison dans la collectivité[14]. Le principal type de démence, la maladie d'Alzheimer, est une maladie dégénérative qui amène la personne atteinte à dépendre entièrement de son entourage. Il faudra offrir plus de choix de logement aux personnes atteintes de démence, y compris de l'aide extérieure.

Aide pour les activités quotidiennes

Un ménage âgé sur sept recevait des soins à domicile en 2003, cette proportion atteignant 42 % pour les 85 et plus, par rapport à 8 % pour les personnes âgées de 65 à 74 ans[15].

La hausse de la proportion d'aînés vivant dans leur maison mettra en lumière le besoin d'aide à domicile. En 2003, près d'un aîné sur six indiquait avoir besoin d'aide pour effectuer les travaux ménagers quotidiens, tandis que d'autres disaient avoir besoin d'aide pour préparer les repas ou veiller à leurs soins personnels[16].

Les enfants adultes sont souvent ceux qui prodiguent l'aide aux aînés. Comme nous l'avons mentionné plus tôt, étant donné qu'il y a moins d'enfants pour s'occuper des aînés de demain et qu'ils sont plus susceptibles de travailler, les aînés pourraient recevoir moins d'aide informelle de la part des membres de leur famille et de leurs proches amis que les générations précédentes. Ils devront recourir de plus en plus aux organismes municipaux, aux associations bénévoles, aux organismes sans but lucratif et aux agences privées pour obtenir des services de soutien à domicile.

Une solution des plus efficaces pourrait être les services de travailleurs à tout faire offerts par les associations d'aînés, avec la participation de bénévoles, où les aînés ne paient que les coûts des matériaux. Ces services, qui visent des tâches simples, comme remplacer des ampoules, déplacer des étagères, fixer un tapis, déplacer des meubles ou installer des barres d'appui, peuvent prévenir des blessures causées par un étirement ou un effort excessif, en plus de réduire les risques de chutes à la maison.

Dans une enquête sur les services de travailleurs à tout faire menée à Birmingham, en Angleterre[17], 83 % des utilisateurs (principalement des femmes propriétaires-occupantes âgées et vivant seules) ont cité ces services parmi les raisons qui leur permettaient de demeurer dans leur maison. Un total de 97 % a qualifié ces services de bons ou d'excellents.

Accès aux soins médicaux

Les aînés déclarent avoir plus de facilité à obtenir des soins médicaux que les plus jeunes[18]. C'est probablement parce que la plupart entretiennent des liens de longue date avec leur médecin, alors que beaucoup des catégories d'âge plus jeunes ont de la difficulté à trouver un médecin de famille.

---

12 *Enquête sur la santé et les limitations d'activités 2001*, Statistique Canada.

13 *Enquête sur la santé et les limitations d'activités 2001*, Statistique Canada.

14 *Étude sur la santé et le vieillissement au Canada 1991-2001*, Santé Canada (divers rapports).

15 Utilisation des services de santé par les personnes âgées, nº de catalogue 82-003, 2005, Statistique Canada.

16 *Un portrait des aînés au Canada*, nº de catalogue 89-519-XIE, Statistique Canada 2006.

17 University of Birmingham, Institute of Applied Social Studies, *Making Falls Prevention a Reality: An Evaluation of the Broadening Choices for Older people (BCOP) Handyperson Service*, version anglaise seulement, retrouvée en novembre 2007 dans www.socialresearch.bham.ac.uk/downloads/BCOP_SummaryFINAL_IASS.pdf

18 *Un portrait des aînés au Canada*.

Comme les aînés ont plus souvent recours à des médecins que les catégories d'âge plus jeunes (près d'un tiers indiquent avoir consulté un médecin au moins six fois au cours des 12 derniers mois, comparativement à un peu plus d'un cinquième des non-aînés)[19], les services de télésanté, qui permettent de parler à un professionnel de la santé par téléphone 24 heures sur 24, sept jours sur sept, pourraient devenir de plus en plus essentiels. L'utilisation de cliniques mobiles pourrait augmenter dans les régions rurales et éloignées.

Soutien aux aidants naturels

Prodiguer des soins à un parent ou un membre âgé de la famille peut être gratifiant. Cependant, des tensions peuvent limiter la capacité de l'aidant naturel à prodiguer des soins. Certaines collectivités offrent des « services de relève des aidants naturels »[20] qui permettent aux aidants naturels de prendre un bref « congé ». Ce type de services devra être offert à plus large échelle.

Les groupes d'échange d'information et d'entraide pourraient suppléer aux services de relève des aidants naturels, en permettant à ces derniers de comprendre que d'autres personnes connaissent le même état d'anxiété et les mêmes problèmes, et d'échanger sur leur expérience et leurs idées.

Prévenir l'isolement social

Le désir de vieillir chez soi signifie que plus d'un tiers des aînés de plus de 85 ans vivent seuls dans des quartiers vieillissants. Quinze pour cent des aînés vivant seuls disent ne pas avoir d'amis proches. Vivre seul peut faire naître un sentiment d'isolement[21].

Le nombre croissant d'aînés vivant seuls mettra les collectivités au défi de combattre l'isolement social au moyen de mesures qui donnent accès à des services de soutien et à des activités sociales et récréatives qui intéressent les aînés. Les groupes de bénévoles aînés de la collectivité ou du quartier pourraient être les mieux placés pour agir, les municipalités jouant un rôle d'habilitation en fournissant des locaux et d'autres formes de soutien et d'encouragement.

Besoins sociaux, besoins en matière d'activités récréatives et besoins liés au style de vie

En ne travaillant plus à temps plein, les aînés ont plus de temps pour les loisirs. Mais pour certains, l'arrivée de la retraite signifie aussi la perte de ce qui était souvent leur seule source de stimulation intellectuelle, physique et sociale.

Les collectivités peuvent aider les aînés à combler ce vide en leur donnant la possibilité de poursuivre des activités qui contribuent à maintenir ou à améliorer la forme physique et les habiletés mentales et sociales. Il pourrait s'agir de programmes d'activités récréatives conçues spécialement pour les aînés ayant différents états de santé ou degrés de fragilité ou d'invalidité mentale, offerts dans des centres pour les aînés. Les collectivités doivent en outre s'assurer que les festivals, les événements communautaires et les installations de loisir sont accessibles aux aînés, de sorte qu'ils puissent participer pleinement à la vie dans la collectivité.

Questions particulières aux collectivités autochtones et du Nord canadien

Dans les collectivités autochtones et du Nord canadien, le logement et les services connexes sont principalement assurés par l'entremise des programmes gouvernementaux. La plupart des aînés vivent avec leur famille, mais un nombre croissant ont besoin de logement et de services de soutien. Bien que la population des collectivités autochtones et du Nord canadien soit plus jeune que celle du reste du pays, le nombre d'aînés augmentera plus rapidement que celui de l'ensemble du Canada au cours des 25 prochaines années, et les taux d'invalidité sont élevés.

LES CONSÉQUENCES POSSIBLES DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION POUR LES GOUVERNEMENTS

Le rapport de dépendance des aînés, c'est-à-dire la proportion d'aînés de plus de 64 ans par rapport à la population « en âge de travailler » (de 15 à 64 ans), doublera vraisemblablement à 38 % d'ici 2031 par rapport à seulement 19 % en 2006[22].

---

[19] *Un portrait des aînés au Canada.*

[20] Ce peut être des services de relève à domicile, qui permettent à l'aidant naturel de sortir de la maison pendant quelques heures, une nuit ou quelques jours. La relève à domicile est une activité qui se prête particulièrement bien à l'action bénévole.

[21] *Un portrait des aînés au Canada.*

[22] *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires 2005–2031*, Statistique Canada (scénario 3).

Le rapport de dépendance des aînés sera généralement plus élevé dans les régions qui offrent peu de possibilités d'emploi et qui sont abandonnées par les chercheurs d'emploi. L'immigration internationale n'aura pas d'effet bénéfique notable sur ces collectivités ou provinces, mais pourrait accroître la disparité régionale, puisque les immigrants s'établiront dans les régions où le marché de l'emploi est meilleur. Certaines municipalités pourraient ainsi être aux prises avec une hausse des dépenses municipales en même temps qu'une baisse des recettes.

Les municipalités n'auront pas l'embarras du choix pour augmenter les recettes. Dans les régions à concentration élevée d'aînés à faible revenu, les hausses d'impôt foncier pourraient être difficiles à imposer, en plus d'être impopulaires politiquement.

Le maintien d'une population équilibrée de jeunes et d'aînés dans les collectivités pourrait s'avérer l'une des meilleures stratégies pour assurer la prospérité des collectivités.

Les municipalités pourraient s'orienter progressivement vers les frais d'utilisation pour compléter les recettes d'impôt foncier. Les frais d'utilisation ne représentent que 22 % des recettes municipales au Canada, comparativement à 33 % aux États-Unis.[23] L'imposition de frais d'utilisation des espaces communautaires pourrait toucher davantage les jeunes familles, qui sont généralement les principaux utilisateurs des établissements récréatifs, compte tenu également de la pratique établie d'accorder des rabais aux personnes âgées.

En raison des options limitées en matière de hausse des recettes, les municipalités devront trouver des moyens plus novateurs et plus rentables de desservir la population sans baisser le niveau de services. La mobilisation des aînés retraités par l'entremise d'organismes bénévoles, ainsi que le travail actif dans le cadre de groupes sans but lucratif ou de partenariats public-privé, pourraient en ce sens s'avérer des stratégies prometteuses.

Même si la proportion croissante d'aînés réduit l'assiette fiscale, on peut soutenir que, surtout dans les zones rurales à faible croissance, la présence d'une grande concentration d'aînés et la prestation des services dont ils ont besoin peuvent s'avérer bénéfiques pour la collectivité et les aînés eux-mêmes. Les aînés ne font concurrence avec personne en ce qui concerne l'emploi. Au contraire, par leurs dépenses, ils créent de l'emploi. De plus, l'atteinte d'une masse critique rend viable la prestation de services qui n'auraient autrement pas été offerts.

QUE DOIT-ON FAIRE?

Changement d'attitude

La nécessité de s'ajuster aux besoins de logement et aux autres besoins d'une population vieillissante est l'occasion pour les collectivités de se redéfinir et de revoir leur fonctionnement. Le vieillissement de la population devrait être vu comme une force positive pour le développement et le renouvellement des collectivités. Il peut revaloriser des quartiers existants et devenir un agent catalyseur pour le renouvellement des zones de transition. La création de nouvelles formes de logement pour les aînés dans les quartiers centraux des villes pourrait, par exemple, contribuer au renouvellement des quartiers et à la remise en valeur des centres-villes. L'adaptation au vieillissement peut ainsi être une situation favorable autant pour les aînés que pour les collectivités où ils vivent.

Équilibre

Certaines collectivités canadiennes ont déjà ressenti les effets du vieillissement de la population. Ces collectivités ont été soumises à des pressions qui s'étendront à tout le pays d'ici quelques années. Nous pouvons donc nous inspirer de leur expérience.

Les administrateurs municipaux et les fournisseurs de logements dans ces collectivités soulignent le besoin de maintenir l'équilibre. Les collectivités doivent répondre aux besoins de toute la gamme de groupes d'âge. La base économique des collectivités doit être diversifiée et ne peut nécessairement dépendre du seul pouvoir de dépenser des aînés. Les collectivités doivent continuer d'offrir des commodités et des avantages qui sont attrayants pour les jeunes couples et leurs enfants.

Planification et préparation

Les collectivités vieillissantes auront à faire face à un grand nombre d'enjeux et de défis, qu'elles devront aborder de façon complète et stratégique. Les collectivités doivent élaborer des plans communautaires pour répondre aux besoins de la population vieillissante, en s'appuyant

[23] Fédération canadienne des municipalités, 2001, *Alerte : les villes canadiennes seront-elles en mesure de concurrencer?*, en français et en anglais, retrouvé en novembre 2007 dans www.fcm.ca/french/documents_f/pmp-f.pdf

sur des données et des analyses locales. La planification de la préparation exige de revoir tous les services, établissements, programmes, parcs de logements et infrastructures en fonction des besoins de la population. Une analyse approfondie peut aider à faire en sorte que les investissements supplémentaires requis s'harmonisent avec les autres aspirations, plans et dépenses de la collectivité.

L'importance d'obtenir des données fiables

Les collectivités peuvent avoir recours à une vaste gamme de données pour prévoir les besoins des aînés en matière de logement, selon l'option de logement et l'état de santé, de même que les besoins de services et de soutien.

Le Recensement du Canada, le *Portrait des aînés au Canada (2006)* et le *Rapport statistique sur la santé de la population canadienne* de Statistique Canada font partie des sources de données essentielles. L'Alliance pour la recherche sur le logement des personnes âgées dans les provinces de l'Atlantique, qui prévoit les besoins des aînés en matière de logement dans différentes régions des provinces de l'Atlantique, a élaboré un modèle indicatif à cet égard[24].

Des collectivités adaptées aux besoins de tous, pas seulement à ceux des aînés

Le vieillissement de la population modifiera inévitablement le visage et l'esprit de nos petites et grandes villes, qui devront s'adapter aux besoins des aînés et adapter leurs établissements de façon que les aînés puissent les utiliser.

Les collectivités devront faciliter les déplacements des aînés dans les rues, pour tenir compte de leurs réactions plus lentes, de leurs sens moins aiguisés et de leurs incapacités physiques. On pourrait, par exemple, améliorer les mesures et les signaux de sécurité, compléter la signalisation routière et piétonnière par des signaux sonores, ajouter des repères visuels pour les personnes dont l'ouïe est faible et installer des bancs pour offrir un peu de repos aux piétons. Les collectivités qui en résulteront seront non seulement mieux adaptées aux aînés, mais aussi plus accessibles et plus adaptées à tous les piétons. On pourrait également envisager des accommodements destinés aux femmes enceintes, aux enfants, aux non-aînés qui ont un handicap, et au grand public. L'idée générale consiste à bâtir des collectivités accessibles, accueillantes, enrichissantes et viables pour tous.

Croissance intelligente, collectivités habitables et collectivités viables[25]

Le vieillissement de la population peut inciter les collectivités à mettre au point des stratégies de « croissance intelligente », qui favorisent la création de quartiers compacts, combinent intelligemment les utilisations du terrain et réduisent la dépendance à l'automobile pour accéder aux établissements et aux services. Des rues et des trottoirs bien reliés et des voies et des transports en commun accessibles améliorent la santé de tous les membres de la collectivité et protègent l'environnement, en encourageant la marche et le vélo et l'utilisation du transport en commun plutôt que de l'automobile.

Les collectivités devraient planifier l'offre d'une vaste gamme de choix de logement et de transport, un éventail de commodités civiques et des lieux publics bien entretenus pour les loisirs, les événements communautaires, l'entraînement ou la marche de santé.

Les collectivités doivent également répondre aux besoins des générations présentes et futures, tout en réduisant au minimum leur incidence sur l'environnement.

L'aménagement en « îlogrammes mixtes »[26] : des lotissements plus habitables et plus viables

L'îlogramme mixte réunit les meilleures caractéristiques du quadrilatère classique. Il consiste en un réseau à grande échelle de rues collectrices, qui relient la circulation locale aux artères de vitesse moyenne à rapide, entre lesquelles on retrouve des parcelles d'environ 16 ha (40 acres) chacune. Dans chaque parcelle, des rues en forme de croissants et des culs-de-sac éliminent le trafic de transit. Un réseau d'espaces publics continu à l'intention des piétons fournit un accès direct aux parcs, aux transports en commun, aux commerces de détail et aux installations communautaires. L'îlogramme réduit également l'espace occupé par les routes, permettant d'aménager davantage d'espaces verts, d'accroître la sécurité automobile et piétonnière, en plus de réduire les effets néfastes

---

[24] Alliance pour la recherche sur le logement des personnes âgées dans les provinces de l'Atlantique ashra.msvu.ca/community.htm. Un *Point en recherche* de la SCHL sur l'enquête sur le logement des aînés menée dans le cadre de cette étude sera publié prochainement.

[25] *Smart Growth, Livable and Sustainable Communities: Is it Good for Seniors?* sera publié par la SCHL en 2008.

[26] SCHL, *Schémas d'aménagement en îlogrammes à Stratford (Ontario)*, en français et en anglais, retrouvé en novembre 2007 dans www.cmhc.ca/od/?pid=63760s

sur l'environnement. Le concept d'ilogramme pourrait mieux s'adapter au vieillissement des générations futures.

Davantage de choix de logement

Comme nous l'avons déjà indiqué, un continuum complet de choix de logement devra être offert aux aînés pour répondre à leurs divers besoins. Les municipalités peuvent soutenir ce choix par différentes politiques d'aménagement de l'espace, de contrôle du développement et politiques fiscales. Les constructeurs et les entrepreneurs résidentiels privés sont toutefois appelés à jouer un rôle de chef de file.

Incitatifs et lignes directrices en matière de logement abordable

Les municipalités peuvent favoriser l'accessibilité dans les ensembles d'habitation en accordant des incitatifs financiers ou des réductions de certains frais. Les lignes directrices sur les logements intercalaires peuvent suggérer des moyens d'offrir une vaste gamme de choix de logement.

La possibilité d'obliger que ces options ou ces logements soient réservés aux personnes qui ont un handicap, qu'il soit lié ou non au vieillissement, est bien sûr plus grande là où l'on crée des logements abordables subventionnés par l'État. Les municipalités pourraient fournir de l'aide et des incitatifs sous forme d'exonération des redevances de développement ou des droits de demande d'aménagement ou de réduction de l'impôt foncier, etc.

Assouplissement des règlements de zonage

Un zonage restrictif peut limiter la capacité des collectivités vieillissantes à s'enrichir de la cohabitation intergénérationnelle, des ententes d'entraide et de l'apport des aidants naturels. Les appartements accessoires[27], comme les pavillons-jardins, donnent aux aînés la possibilité de vivre de façon autonome tout en étant près de leur famille et en partageant certaines tâches tout en sachant qu'ils peuvent demander de l'aide lorsqu'ils en ont besoin. La création d'appartements accessoires peut favoriser l'entraide en plus de générer des revenus de location, tout en permettant aux aînés de vivre dans leur propre maison.

Incitatifs au Bâti-Flex^MC

Bâti-Flex[MC] est une solution prometteuse pour bâtir des collectivités viables à long terme pour tous les groupes d'âge.

Bâti-Flex[MC] est un concept de logement accessible, abordable et facilement adaptable, conçu pour répondre aux besoins changeants des occupants et offrant la souplesse nécessaire pour s'adapter aux générations futures. Des lignes directrices Bâti-Flex[MC] ont été définies pour l'ensemble des aires et des caractéristiques d'une maison, que ce soit le vestibule, la salle de bains, la cuisine, la chambre, les combles ou l'installation électrique et de chauffage.

Les collectivités pourraient envisager des incitatifs pour encourager la création de logements Bâti-Flex[MC] ou l'ajout de caractéristiques Bâti-Flex[MC] à des logements existants ou nouveaux.

Le Programme de prêt hypothécaire pour l'habitation adaptée au Yukon est un bon exemple. Il favorise la construction de maisons dans lesquelles il est plus facile d'entrer, de circuler et d'interagir et qui sont plus faciles à adapter aux besoins futurs, grâce à une réduction de taux d'intérêt progressif sur le financement hypothécaire des maisons qui respectent ou dépassent les exigences techniques d'une habitation adaptée[28].

Mécanismes financiers pour faciliter le vieillissement chez soi

Comme leur revenu diminue à la retraite, beaucoup de propriétaires à faible revenu pourraient avoir du mal à vieillir chez eux selon leur désir et, comme nous l'avons déjà mentionné, cette situation pourrait mener à une détérioration des parcs de logements dans les quartiers vieillissants.

Les collectivités doivent veiller à ce que les propriétaires âgés aient accès à de l'information et des conseils sur les possibilités qu'ils ont de vieillir chez eux, notamment sur l'utilisation optimale de leur avoir propre foncier. Les gouvernements pourraient devoir envisager d'autres options, comme d'offrir aux aînés admissibles un report de l'impôt foncier jusqu'à la vente de leur maison. L'admissibilité pourrait dépendre du revenu et de l'avoir foncier propre. L'octroi du report pourrait être assujetti à la condition que le ménage consacre une partie

---

27 On peut trouver de l'information sur les appartements accessoires dans *Permis pour appartement accessoires*, à l'adresse http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/pore/peapac/index.cfm

28 Société d'habitation du Yukon, *Le programme de prêt hypothécaire pour l'habitation adaptée*, en français et en anglais, retrouvé en novembre 2007 dans www.housing.yk.ca/services/ahm.html

des économies d'impôt à la réfection, la réparation ou la rénovation de sa maison, s'il y a lieu, réduisant ainsi les coûts d'exploitation ou freinant la détérioration des logements.

Augmenter l'offre de logement abordable pour les aînés

Le besoin croissant de logement pour les aînés dépassera inévitablement l'offre actuelle. Les collectivités devront donc innover en adoptant des approches nouvelles favorisant la création de logements abordables. Le programme de financement initial et le financement pour la préparation de projets de la SCHL, l'aide du Centre du logement abordable de la SCHL[29] et les incitatifs ou les terrains municipaux se sont révélés essentiels pour encourager l'aménagement de logements abordables dans de nombreuses collectivités du pays.

L'avenir du logement social actuel devra être envisagé et de créer de nouveaux logements pour les aînés à faible revenu.

Revaloriser le logement social existant à âge multiple

Les ensembles de logements sociaux qui ne visent pas expressément les aînés se retrouveront néanmoins avec une clientèle de plus en plus vieillissante, à mesure que les locataires actuels vieilliront chez eux et que des aînés occuperont les logements vacants. Ce changement de clientèle modifiera la nature des services à domicile et des installations requises. Il entraînera la nécessité d'effectuer les types d'adaptations mentionnés plus tôt pour permettre aux aînés de vieillir chez eux en toute sécurité dans un logement adapté aux besoins d'une population vieillissante.

APPROCHES NOVATRICES EN MATIÈRE DE PRESTATION DES SERVICES

Les associations locales d'aînés et autres organismes bénévoles devraient bénéficier d'un encouragement et d'un soutien actif pour leur permettre d'offrir une gamme complète de services. Ces services pourraient comprendre des services de travailleurs à tout faire, des services d'auxiliaire familiale, des services de vérification téléphonique, des services de conseils par les pairs, des popotes roulantes ou des autobus repas, des services d'accompagnement et des visites à domicile.

La coordination efficace et économique des services de soutien aux aînés deviendra une nécessité pour les collectivités. Une approche de guichet unique, par exemple, réunissant des bénévoles, des organismes sans but lucratif, des fournisseurs municipaux et privés, et couvrant une large palette de services, présenterait plusieurs avantages, comme l'instauration de normes, des choix judicieux par les aînés et la coordination des services des différents fournisseurs. Les associations locales d'aînés pourraient jouer un rôle déterminant dans l'application de ce genre de mécanisme.

Adapter les installations et les transports existants à de nouveaux usages

De nombreuses collectivités ont montré les possibilités en matière de conversion d'écoles sous-utilisées et d'autres installations non résidentielles en projets résidentiels et en espaces communautaires répondant aux besoins courants[30]. Cette avenue pourrait s'avérer particulièrement utile dans les banlieues caractérisées par une population vieillissante. D'autres approches innovatrices peuvent inclure l'utilisation des autobus scolaires par les personnes âgées pendant la journée afin de se rendre aux centres commerciaux, aux établissements de santé et chez les fournisseurs de services.

---

[29] On peut trouver de l'information sur le programme de financement initial, le financement pour la préparation de projets et le Centre du logement abordable de la SCHL à l'adresse www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/index.cfm. On peut se renseigner sur les partenariats de logement abordable dans le *Point en recherche* de la SCHL intitulé « Guide des partenariats de logement abordable », à l'adresse dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection/NH18-23-64E.pdf

[30] Ville de Vancouver, *Oakridge Centre Policy Planning Program*, en anglais seulement, retrouvé en novembre 2007 dans www.vancouver.ca/commsvcs/currentplanning/oakridge

MOBILISER LES AÎNÉS

Le potentiel

Les aînés forment un groupe important qui voudra participer à la collectivité. Les collectivités se doivent d'encourager cette participation et d'utiliser les compétences et les ressources que les aînés ont à offrir.

Plusieurs facteurs démontrent le potentiel très élevé de la participation des aînés aux affaires communautaires locales et le rôle de force motrice qu'ils peuvent jouer dans le renouvellement des collectivités.

Les études indiquent que les aînés sont très engagés dans leur collectivité, en partie parce qu'ils ont eu plus de temps pour choisir une collectivité qu'ils aimaient, et parce qu'ils y habitent depuis longtemps et y ont fait plus d'attaches et de liens.

Les aînés (et les personnes qui le sont presque) sont également beaucoup plus susceptibles d'assister à des réunions politiques que les plus jeunes adultes, et de faire du bénévolat pour un parti politique.

Ils ont également beaucoup de compétences et de temps de bénévolat à offrir. Même si les taux de bénévolat tendent à baisser avec l'âge, le nombre annuel moyen d'heures de bénévolat travaillées (120) est deux fois plus élevé chez les aînés que dans le groupe d'âge des 25 à 54 ans.

De plus, la probabilité qu'une personne soit active au sein d'un organisme bénévole augmente avec le niveau de scolarité. En 2003, les trois quarts des aînés âgés de 65 à 74 ans qui détenaient un diplôme universitaire donnaient de leur temps à un organisme bénévole, comparativement à seulement quatre sur dix qui détenaient moins qu'un diplôme d'études secondaires[31]. Ainsi, les aînés de demain, plus éduqués que les précédents, sont des candidats idéaux pour les bonnes œuvres.

Dans des sondages menés auprès de *toutes* les catégories d'âge, un pourcentage élevé de non-bénévoles a indiqué ne pas faire de bénévolat parce que personne ne le leur avait demandé (plus d'un quart des répondants dans la catégorie des 65 à 74 ans). Ce résultat suggère qu'il y a une volonté et un potentiel inexploités.

Contribution actuelle des aînés

Dans les faits, les aînés fournissent de l'aide activement à d'autres membres de la collectivité. Dans la catégorie des 65 à 74 ans, plus du quart des répondants disent aider aux tâches ménagères, à l'entretien de la maison ou aux tâches à l'extérieur de la maison, un tiers au transport ou aux courses, un cinquième aux soins des enfants, un quart à l'enseignement, à l'encadrement ou aux conseils pratiques, et près de la moitié au soutien affectif[32].

Faire participer les aînés

Le défi consiste donc à exploiter le capital social d'une population vieillissante, par des moyens novateurs et productifs qui font le bonheur à la fois des aînés et des autres groupes d'âge. Il s'agit de favoriser un « vieillissement productif », où les aînés gardent et améliorent leur valeur en mettant leurs compétences, leur expérience et leur temps au profit de l'ensemble de la collectivité.

La contribution des aînés peut aller au-delà du cliché de la transmission de la sagesse ancestrale et de l'explication des besoins des aînés. Elle peut prendre la forme d'une participation à tous les niveaux d'activités et de projets communautaires. L'utilisation des compétences et du temps des aînés peut faire de ce segment de la population un élément productif et positif de la collectivité, plutôt qu'un groupe perçu comme un fardeau.

Il sera donc important de soutenir activement les aînés désireux de « faire leur part » au moyen du bénévolat, en contribuant à financer les initiatives orientées vers les aînés et en optimisant les avantages, sans pour autant négliger les autres priorités communautaires. Il faudra pour cela travailler en étroite collaboration avec les organismes du troisième âge et veiller à mettre en place des mécanismes efficaces qui favorisent la participation bénévole.

À cet égard, les collectivités devraient se pencher sur la nécessité de :

- cibler les domaines qui pourraient profiter de l'apport volontaire d'aînés actifs;
- soutenir les groupes d'aînés dans l'établissement de mécanismes et la formation des bénévoles;
- amorcer la création d'une base de données des compétences des aînés (par exemple, des compétences techniques, des compétences en enseignement ou en aménagement et des compétences d'aidants naturels).

---

[31] *Enquête nationale sur les dons, le bénévolat et la participation*, Statistique Canada, 2004.

[32] *Enquête sociale générale*, Statistique Canada, 2003.

CONCLUSIONS

Le vieillissement de la population représentera une force considérable au cours des prochaines années

Le vieillissement de la population :

- doit trouver sa place dans l'opinion publique et sur l'écran radar des politiques publiques;
- définira l'aménagement des collectivités;
- exigera l'élargissement des solutions de logement et des occasions d'instaurer un éventail plus vaste en matière de conditions de logement sur un large continuum;
- demande l'adoption d'approches novatrices en matière de prestation de services de soutien et de soins;
- appelle à l'application de solutions innovantes en matière de transport.

Des changements et des mesures de soutien sont nécessaires pour adapter le parc actuel de logements aux besoins

Voici quelques-uns des changements et des mesures de soutien souhaitables :

- *apporter des adaptations appropriées* pour faciliter la mobilité, améliorer la sécurité et permettre l'accomplissement des tâches quotidiennes sans effort excessif ni blessure;
- *améliorer l'accès aux services*, notamment en adaptant les options, les mécanismes, les itinéraires et les horaires de transport, et en favorisant l'aide à domicile, ainsi qu'en assurant la proximité des services;
- *adopter des pratiques de gestion du logement appropriées* – les collectivités tout comme les organismes bénévoles doivent se doter de mécanismes pour aider les aînés à entretenir leur maison, conseiller les aînés sur les façons d'optimiser l'utilisation de l'avoir propre foncier, et alléger leur fardeau financier, par exemple en accordant un report de l'impôt foncier.

Les besoins de nouveaux logements et de nouvelles infrastructures doivent être comblés

Les besoins de nouveaux logements et de nouvelles infrastructures comprennent :

- un plus grand choix de logements novateurs, par l'assouplissement des règlements de zonage et d'aménagement;
- des services de soutien pratiques à proximité des logements existants;
- des espaces et des commodités communautaires accessibles aux aînés;
- des possibilités de « vie active » et de bénévolat.

PROCHAINES ÉTAPES

La recherche dont il est question ici suggère que les collectivités doivent songer davantage aux effets du vieillissement de la société sur le logement et le fonctionnement des collectivités. Les municipalités doivent réagir à ce changement démographique en accordant maintenant la priorité à la planification du vieillissement de la population, afin que les collectivités puissent continuer de répondre aux besoins changeants de la population. Le vieillissement de la population posera des défis aux collectivités, mais il ouvre également de belles perspectives. Les collectivités qui connaîtront le succès sont celles qui aborderont le phénomène comme une occasion de se renouveler et qui sauront s'adapter à l'évolution démographique.

Mesures nécessaires

Pour commencer, les collectivités devront :

- dresser le profil de la population actuelle et prévue, comprenant l'âge, le type de ménage et la composition culturelle;
- déterminer les besoins, les défis et les possibilités propres à la collectivité liés au vieillissement de la population.

Réponses requises

Équipées de ces données et analyses, les collectivités pourront mettre en place les moyens voulus pour aborder le vieillissement de la population et tirer profit de ce phénomène. Pour cela, elles devront :

- *élaborer une vision* pour améliorer la qualité de vie de tous les segments de la collectivité;
- *établir des buts et des stratégies* en ce qui concerne les services, les choix de logement et l'accessibilité;
- *déterminer et mettre en œuvre un cadre d'aménagement de la collectivité* et des plans précis pour relever les défis du vieillissement de la population.

Assurer l'équilibre des collectivités

Il importante que les aînés fassent partie intégrante de l'aménagement des collectivités et qu'ils soient encouragés à participer à la création et à la mise en place des mécanismes qui assureront l'accessibilité aux logements et aux services dont ils ont besoin. Il faudra également mobiliser les autres segments de la société pour aider à cerner les besoins ainsi que les possibilités et les solutions possibles sur un large continuum. Les spécialistes de l'aménagement, les entrepreneurs et les constructeurs, les organismes bénévoles et sans but lucratif, les fournisseurs de logements et de services du secteur privé, les groupes de défense des droits et les groupes ethnoculturels seront amenés à jouer un rôle dans ce domaine.

Cette vaste participation et consultation permettra de veiller à ce que le vieillissement de la population s'accompagne de mesures équilibrées qui favorisent la création de quartiers viables, dynamiques, cohérents, adaptables et inclusifs pour tous les membres de la société, présents et futurs.

Directeurs de projet à la SCHL : Luis Rodriguez et Brian Davidson, Politiques et recherche

Point en recherche préparé par : Tony Wellman

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2008, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 20-02-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65914